

# Nyttjanderätts- och underhållsavtal avseende fram- och baksidan

Mellan bostadsrättsföreningen Freja 2 (769611-5869), nedan kallad föreningen, och

<b>Namn bostadsrättsinnehavare 1:</b>	<b>Namn bostadsrättsinnehavare 2:</b>
<b>Personnummer:</b>	<b>Personnummer:</b>
<b>Lägenhetsnummer:</b>	

(bostadsrättsinnehavare/bostadsrättsinnehavarna nedan kallad innehavaren)

har följande avtal ingåtts.

## Avtalets syfte

- Innehavaren äger rätten att disponera ytan framför och bakom sin egen lägenhet för eget bruk enligt villkoren i detta avtal. Vad som är disponibel yta regleras särskilt i avtalet. Detta avtal syftar till att reglera villkoren för underhållet som uppstår på grund av innehavarens nyttjande av nu nämnd yta och hur den disponibla ytan får användas av innehavaren.

## Särskilda villkor

- Vid överlåtelse av bostadsrätten är innehavaren skyldig att tillse att förvärvaren övertar innehavarens skyldigheter gentemot föreningen enligt detta avtal genom tecknande av ett eget nytt avtal med föreningen. Om så inte sker är innehavaren i samband med avflyttning skyldig att på egen bekostnad tillse att hela den disponibla ytan återställs till att utgöra gräsmatta och bortforsla egen egendom från fastigheten.
- Detta avtal skall fogas till föreningens lägenhetsförteckning.
- Avtalet upphör när den disponibla ytan frivilligt av innehavaren återställts till gräsmatta och innehavarens egendom avlägsnats eller när förvärvaren av bostadsrätten åtagit sig innehavarens skyldigheter. Avtalet upphör även om föreningen säger upp avtalet på grund av att innehavaren ej uppfyller sina åtaganden enligt detta avtal. Vid föreningens uppsägning är innehavaren ersättningsskyldigt gentemot föreningen för att ytan återställs till att utgöra gräsmatta och att egendom avlägsnas.
- Om föreningen skall utföra underhåll eller ombyggnad av byggnad, mark eller fastighetstillbehör och detta kräver att platsättning, altan, växtlighet eller trappa uppförd av innehavaren tas bort är det innehavarens ansvar att utföra denna åtgärd. Innehavaren svarar, i detta sammanhang, för kostnaderna för erforderliga åtgärder.
- Innehavaren ansvarar för skador på föreningens egendom till följd av vad altanen, platsättningen, planteringen eller trappor orsakar i samband med dess montering, användning, underhåll eller nedmontering. Innehavaren ansvarar även för person- och sakskada på tredje man eller dennes egendom till följd av montering, användning, underhåll eller nedmontering.
- Innehavaren åtar sig att ställa upp vid oljning/målning av föreningens "vindskydd/avdelare". Detta åtagande är begränsat till de "vindskydd/avdelare" som är i direkt anslutning till innehavarens lägenhet.
- Detta avtal ger ej rätten för innehavaren att på egen hand montera, nedmontera eller utföra åtgärd på byggnadens fasad eller av föreningen uppsatta "vindskydd/avdelare med tillhörande konstruktion". För denna typ av åtgärder krävs särskilt tillstånd av föreningen.
- Den disponibla ytan får ej användas för att förvara bråte.
- Trädgårdsmöbler, grillar, cyklar, mopeder och annat liknande är tillåtet att förvara på den egna disponibla ytan om det är prydligt uppställt. Cyklar, mopeder och liknande hänvisas i första hand till särskilt markerade ytor på föreningens fastighet.
- Innehavaren ansvarar för snöröjning och sandning av den disponibla ytan.
- Bygge av träaltan, platsättning, plantering och trappor bekostas med egna medel och ersätts ej av föreningen.

## Särskilt om framsidan

- På den disponibla ytan på framsidan äger innehavaren rätt att uppföra altan, plattsättning eller plantering (gräsmatta eller annan växtlighet) alternativt en kombination av dessa om inte annat regleras nedan.
- Bredd på den disponibla ytan på framsidan avses yta mellan av föreningen uppsatt "vindskydd/avdelare" och fram till mitten av området mellan egen och närmaste grannes entrédörr, vilket motsvarar ca 5 meter (viss variation pga. av stuprör kan förekomma) För lägenheterna 16A, 18F, 22A, 24F, 28A och 30F gäller bredden från uppsatt "vindskydd/avdelare" och fram till fasadens kant (gäller ej förrådsbyggnads kant), vilket motsvarar ca 5 meter (viss variation pga. av stuprör kan förekomma). Djupet på den disponibla ytan sträcker sig fram till asfaltskanten närmast fasaden.
- Vad gäller ytan mellan innehavarens entrédörr och närmaste grannes entrédörr skall det råda samstämmighet om hur det skall se ut, d.v.s. bådas yta på detta område skall ha ett enhetligt utseende (plattsättning alternativt växtlighet t.ex. gräsmatta). Om innehavare och närmaste granne ej kan enas om ett enhetligt utseende skall denna yta bestå av gräsmatta. Plattsättning på denna yta får ske fram till asfaltskanten. Avseende plattsättning skall det ske på marknivå utan förhöjning (samma nivå som asfaltskan). Lägenheter som saknar granne i detta avseende (16A, 18 F, 22A, 24F, 28 A och 30F) äger själva avgöra om denna yta skall bestå av gräsmatta eller plattsättning. Om plattsättning sker fram till asfaltskanten skall plattor skäras i linje med asfaltskanten.
- Avseende plattsättning på den disponibla ytan skall det ske på marknivå utan förhöjning (samma nivå som asfaltskant). Djupet på plattsättning får sträcka sig till asfaltskanten. Sätts plattor fram till asfaltskanen skall de skäras i linje med asfaltskanten.
- Avseende träaltan så får dess högsta punkt maximalt vara 20 cm från marken. Djupet på träaltan får ej överstiga "vindskyddets/avdelarens" djup. Träaltanens främre kant (som sträcker sig till "vindskyddets/avdelarens" djup) skall vara i parallellinje med bygganden.
- Den disponibla ytan får även användas till plantering. Höjden på växtligheten får endast överstiga "vindskyddet/avdelaren" om närmaste granne accepterar detta. Klätterväxter ska undvikas på föreningens fasad och uppsatta "vindskydd/avdelare".
- Oavsett alternativ så får de ej inverka menligt på uppsatta "vindskydd/avdelare" eller på föreningens fasad eller påverka grannar på ett negativt sätt. Vid plantering är det viktigt att tänka på att rötter, grenar m.m. ej går över till "grannens" yta. Vidare att man bör undvika växtlighet som avger stark doft (med tanke på eventuell allergi hos grannar).
- Vid uppförande av altan, plattor eller växtlighet åligger det innehavaren att fortlöpande underhålla detta på egen bekostnad och inte låta det förfalla. Träaltan skall vid behov oljas eller målas för att hållas fräscht. Växtlighet skall rensas och hållas efter och trädgårdsavfall skall bortföras till återvinningsstation (ej till föreningens sophus). Väljer innehavare att uppföra eller behålla gräsmatta skall den fortlöpande klippas av innehavaren under sommarhalvåret.
- Egendom (t ex, parasoller) som sträcker sig över "vindskydd/avdelare" höjd får användas om det ej stör närmaste grannar. Samverkan med närmaste grannar måste således alltid ske i dessa fall. Om närmaste grannar störs av egendom som sträcker sig över "vindskydd/avdelare" skall egendomen avlägsnas alternativt justeras så att det inte överstiger "vindskydds/avdelares" höjd.
- Innehavaren ansvarar för underhållet av trappan upp till entrédörren. Vid byte av trappsteg skall de nya trappstegen bestå av trä eller träkomposit. Färg på trappstegen skall vara "impregnerat trä" eller mörkare nyanser som svart, brunt eller mörkgrått. Utformningen av trappan får inte modifieras i större utsträckning. Lägenheterna 16F, 22F och 28F äger rätt att bredda trappan gentemot fasaden.

## Särskilt om baksidan

- På den disponibla ytan äger innehavaren rätt att uppföra altan, platsättning eller plantering (gräsmatta eller annan växtlighet) alternativt en kombination av dessa om inte annat regleras nedan.
- Med den disponibla ytan på baksidan avses ytan mellan av föreningen uppsatta "vindskydd/avdelare". Djupet på den disponibla ytan sträcker sig fram till var de uppsatta "vindskydden/avdelarna" slutar, d.v.s. mellan fasad och uppsatt front (Djup: 16A - 16F = 5,3 meter, 18A - 18F = 5,3 meter, 22A - 22F = 5,5 meter, 24A - 24F = 5,5 meter, 28A - 28F = 4,8 meter och 30A - 30F = 4,8 meter).
- Träaltan eller platsättning skall inrymmas inom den disponibla ytan. Höjden på altanen får maximalt vara i linje med balkongdörrens nedre kant. Avseende platsättning skall det ske på marknivå utan förhöjning. Trappa får uppföras utanför den disponibla ytan om den utformas i enlighet med föreningens direktiv och ej medför merkostnad för gräsklippning. Vid det fall trappa uppförs utanför den disponibla ytan ansvarar innehavaren för dess underhåll och att gräsklippning sker runt om trappan.
- På frontens öppningar får innehavare på egen bekostnad montera markistyg. Markistyget skall vara UV-behandlat och vara vinrött (färgkod 73). Innehavaren skall alltid kontrollera med föreningen vilken färgkod som är aktuell. Detta med anledning av att leverantörer kan ändra dessa).
- Den disponibla ytan får även användas till plantering. Höjden på växtligheten får ej överstiga höjden på "vindskydd/avdelare". Klättrväxter ska undvikas på föreningens fasad och uppsatta "vindskydd/avdelare".
- Innehavarens nyttjande får ej inverka menligt på uppsatta "vindskydd/avdelare" eller på föreningens fasad eller påverka grannar på ett negativt sätt. Vid plantering skall innehavaren tänka på att rötter, grenar m.m. ej går över och påverkar "grannens" yta. Vidare att man bör undvika växtlighet som avger stark doft (med tanke på eventuell allergi hos grannar).
- Vid uppförande av altan, plattor eller växtlighet åligger det innehavaren att fortlöpande underhålla detta på egen bekostnad och inte låta det förfalla. Träaltan skall fortlöpande och vid behov oljas eller målas för att hållas fräscht. Växtlighet skall rensas och hållas efter och trädgårdsavfall skall bortföras till återvinningsstation (ej till föreningens sophus). Väljer innehavare att uppföra gräsmatta skall den fortlöpande klippas av innehavaren under sommarhalvåret.
- Egendom (t ex, parasoller) som sträcker sig över "vindskydd/avdelare" höjd får användas om det ej stör närmaste grannar. Samverkan med närmaste grannar måste således alltid ske i dessa fall. Om närmaste grannar störs av egendom som sträcker sig över "vindskydd/avdelare" skall egendomen avlägsnas alternativt justeras så att det inte överstiger "vindskydd/avdelares" höjd.

Detta avtal har upprättat i två likalydande exemplar varvid innehavaren och föreningen erhållit var sitt.

### Föreningen

Ort och datum: Luleå	Ort och datum: Luleå
Underskrift:	Underskrift:
Namnförtydligande:	Namnförtydligande:

### Innehavare 1

### Innehavare 2

Ort och datum:	Ort och datum:
Underskrift:	Underskrift:
Namnförtydligande:	Namnförtydligande: